

Közyűlési jegyzőkönyv

„Társasház Bp. VII. Ker. Csengery u. 30.” társasház, cím:1074 Budapest Csengery utca 30

Készült:

Ideje: 2026.03.03 17:00 órakor

Helye: 1132 Budapest Nyugati tér 4 4/35A - közös képviselői iroda

Jelen lévők:

- Darai Imre közös képviselő,
- A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza (Tht. 39. § (1) bekezdés b) pont)

Napirendi pontok:

1. Levezető elnök megválasztása (határozathozatal)
2. Jegyzőkönyvvezető megválasztása (határozathozatal)
3. Jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása (határozathozatal)
4. Napirendi pontok elfogadása (határozathozatal)
5. Döntés a Társasház 2025. évi gazdálkodási beszámolójának elfogadásáról és a jogszabályi adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről (határozathozatal)
6. Döntés a padlástér hőszigeteléséről a „HEM” energia-megtakarítási program keretében, társasházi saját erő biztosítása nélkül (határozathozatal)
7. Döntés az eHáz társasházkezelő szoftver használati díjának közvetlen megfizetéséről és az adatbázis tulajdonjogának rendezéséről (határozathozatal)
8. Döntés a társasház elektromos hálózatának felújításáról, a kivitelező vállalkozó kiválasztásáról és a kapcsolódó célbefizetés elrendeléséről. (határozathozatal)
9. Döntés a 2026. évi önkormányzati társasházfelújítási pályázaton való részvételről, az elektromos hálózat felújításáról és a pénzügyi fedezet biztosításáról. (határozathozatal)
10. Döntés az elektromos hálózat felújításához szükséges saját erő biztosításának módjáról (határozathozatal)
11. Döntés a társasház homlokzatának felújításáról, valamint a kivitelezés pénzügyi fedezetének biztosításáról célbefizetés vagy társasházi hitel útján. (határozathozatal)
12. Döntés a közös képviseleti megbízási szerződés fennmaradásáról vagy megszüntetéséről a tulajdonostársak több mint 10%-ának kezdeményezése alapján. (határozathozatal)
13. Döntés új közös képviselő megválasztásáról, a korábbi képviselet visszahívásáról és a banki rendelkezési jogok átadásáról. (határozathozatal)

A jelenléti ív tulajdoni hányadának átszámolása után megállapítottuk, hogy a közgyűlésen 17:00 -kor 2407/10 000 tulajdoni hányad van jelen így a közgyűlés nem határozatképes. A megismételt közgyűlésen 17:15 perckor 3466/10 000 tulajdoni hányad van jelen így a közgyűlés határozatképes.

1. napirendi pont: Közgyűlés levezető elnökének megválasztása

01/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 3466/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a közgyűlés levezető elnökének Darai Imre megválasztja.

2.napirendi pont: Jegyzőkönyvvezető megválasztása

02/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 3466/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a közgyűlés jegyzőkönyv vezetőjének Darai Imre megválasztja.

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

„A”.hitelesítő

„B”.hitelesítő

3.napirendi pont: A közgyűlés a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása

03/A/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 3466/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a közgyűlés jegyzőkönyv hitelesítőként Epres Zoltánné tulajdonost megválasztja.

03/B/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 3466/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a közgyűlés jegyzőkönyv hitelesítőként Epres Zoltán tulajdonost megválasztja.

4.napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása

04/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 3466/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a napirendi pontokat elfogadja.

5.napirendi pont: Döntés a Társasház 2025. évi gazdálkodási beszámolójának elfogadásáról és a jogszabályi adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről

05/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 3466/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a 2025 évi beszámolót elfogadja és megbízza a közös képviselőt, hogy a jelen határozattal elfogadott beszámolót a jogszabályi határidőn belül nyújtsa be az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz (Földhivatal), és tegyen meg minden szükséges jognyilatkozatot a benyújtás sikeres teljesítése érdekében.

6.napirendi pont: Döntés a padlástér hőszigeteléséről a „HEM” energia-megtakarítási program keretében, társasházi saját erő biztosítása nélkül

17:26 perckor 5048/10 000 th. - ra emelkedett a tulajdonosok aránya.

06/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 5535/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy A társasház közgyűlése elfogadja a padlástér hőszigetelésére vonatkozó ajánlatot, amely a közösség számára pénzfizetési kötelezettséggel nem jár. A közgyűlés hozzájárul ahhoz, hogy a kivitelező Golden Vip Kft. cég elvégezze a szigetelési munkálatokat, és ennek ellentételezéseként a társasház lemond a beruházás révén keletkező Hitelesített Energia-megtakarítás (HEM) egységek tulajdonjogáról a kivitelező javára. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a megállapodás aláírására, valamint megbízza a közgyűlés által megválasztott Pápai Eszter és Lebegyev Andrej tulajdonost a szerződés ellenjegyzésével. A kivitelezés során a társasház biztosítja a padlástérbe való bejutást, a kivitelező pedig garantálja a szakszerű és tiszta munkavégzést, amelynek köszönhetően a ház energetikai hatékonysága és a felső emeleti lakók komfortérzete azonnal és jelentősen javul.

7.napirendi pont: Döntés az eHáz társasházkezelő szoftver használati díjának közvetlen megfizetéséről és az adatbázis tulajdonjogának rendezéséről


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


„A”.hitelesítő


„B”.hitelesítő

07/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 5535/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy A társasház közgyűlése úgy dönt, hogy a társasház transzparens működése és az adatbiztonság fenntartása érdekében az eHáz társasházkezelő szoftver havi használati díját a társasház saját költségvetése terhére, közvetlenül a szolgáltató részére fizeti meg. A közgyűlés jóváhagyja, hogy a szoftverhasználat díja albetétenként 90 Ft / hó összegben kerüljön elszámolásra a társasház üzemeltetési költségei között. A közgyűlés kinyilvánítja, hogy a szoftverben tárolt adatok, a korábbi évek könyvelési állományai és a teljes online dokumentáció a társasház kizárólagos tulajdonát képezik. A szoftver-előfizetés átírásával a társasház válik a szolgáltatás megrendelőjévé, ezzel biztosítva a folyamatos adathozzáférést egy esetleges kezelőváltás során is. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt és a közgyűlés által megválasztott Lebegyev Andrej és Pápai Eszter tulajdonost a szolgáltatási szerződés módosításának, illetve az átírási dokumentumoknak az aláírására

8.napirendi pont: Döntés a társasház elektromos hálózatának felújításáról, a kivitelező vállalkozó kiválasztásáról és a kapcsolódó célbefizetés elrendeléséről.

Az Önkormányzat "NEM" et mond a PKB döntéséig.

08/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 4476/10 000 th.igen, 1058/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy A társasház közgyűlése úgy dönt, hogy a társasház **elektromos hálózatának teljes körű felújítását** megrendeli a benyújtott és megismert árajánlatok közül a legkedvezőbb szakmai és anyagi feltételeket biztosító Gemitech-Bau Kft. (vállalkozó/cég neve) kivitelezőtől, összesen bruttó 21.919.996 Ft értékben. A társasház közgyűlése felhatalmazza a közös képviselőt a kivitelezési szerződés aláírására. A szerződés érvényességéhez a közös képviselő mellett a közgyűlés által megválasztott Lebegyev Andrej és Pápai Eszter tulajdonostárs ellenjegyzése is szükséges, amennyiben 2 héten belül lesz kedvezőbb árajánlat akkor a megválasztott aláírók válhatnak vállalkozót. A társasház dönt összesen **10 612 Ft/nm célbefizetés előírásáról 4 részletben**, az első részlet 2026.03.16 ig esedékes, a többi havi rendszerességgel. Minden tétel 2653 Ft/nm/alkalom összesen 4 x. Az összeget a megtakarítási számlára kell utalni 11707024-20460279.

9.napirendi pont: Döntés a 2026. évi önkormányzati társasházfelújítási pályázaton való részvételről, az elektromos hálózat felújításáról és a pénzügyi fedezet biztosításáról.

09/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 5535/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy nem kíván dönteni

10.napirendi pont: Döntés az elektromos hálózat felújításához szükséges saját erő biztosításának módjáról

10/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 5535/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a társasház nem kíván pályázni.

11.napirendi pont: Döntés a társasház homlokzatának felújításáról, valamint a kivitelezés pénzügyi fedezetének biztosításáról célbefizetés vagy társasházi hitel útján.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvezető


„A” hitelesítő


„B” hitelesítő

11/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 5048/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a társasház úgy dönt, hogy személyes bejárást tart a homlokzat felújításával kapcsolatban, a társasházban elvi döntés született árajánlatok bekérésére, árazatlan költségvetés alapján. A közgyűlést április második hetében meg kell tartani, és a társasház a következő közgyűlésen szeretne szavazni a pályázaton való részvételről. A felújítást önkormányzati pályázati pénzből és támogatott társasházi hitelből és esetleges célbefektetésből kívánja támogatni

12.napirendi pont:Döntés a közös képviseleti megbízási szerződés fennmaradásáról vagy megszüntetéséről a tulajdonostársak több mint 10%-ának kezdeményezése alapján.

12/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 5535/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy a napirendi pontban nem kívánnak dönteni.

13.napirendi pont:Döntés új közös képviselő megválasztásáról, a korábbi képviselő visszahívásáról és a banki rendelkezési jogok átadásáról.

13/2026.03.03 Határozat: A Társasház közgyűlése 5535/10 000 th.igen, 0/10 000 th.nem szavazattal és 0/10 000 th.tartózkodás mellett többségi határozattal úgy dönt, hogy nem kívánnak dönteni.

**Levezető elnök a közgyűlést 18:55 órakor berekeszti.
Hitelesítése elolvasás után történt.**


Levezető elnök


Jegyzőkönyvezető


„A” hitelesítő


„B” hitelesítő